

**Eksperthinnang:** 240207AM

**Hinnatav objekt:** Kinnistu registriosa nr 392301

**Aadress:** Tartu mnt 87D Lasnamäe linnaosa Tallinn

**Hindamise eesmärk:** Eksperthinnang on koostatud objekti turuväärtuse määramiseks, esitamiseks finantsasutusele, tellija võimalike kohustuste garanteerimiseks.

**Eksperthinnangu tellija:** Tallinna Elamumajandusamet

**Hindamiskuupäev:** 20.02.2007.a.

**Kohal viibinud isikud:** Agne Mägi

**Turuväärtus:** vastavalt arvutustele on hinnatava objekti turuväärtus hindamishetkel:  
**3 915 000 EEK (kolm miljonit üheksasada viisteist tuhat Eesti krooni).**

Käesolev eksperthinnang on kehtiv eeldustel:  
tellija poolt edastatud informatsioon ja dokumentatsioon on tõene;  
objekti võõrandamiseks puuduvad takistavad piirangud;  
objekt ei ole koormatud Asjaõiguseaduse osades 4-8 toodud piiratud asjaõigustega.  
objekti võõrandamisel on müügiperiood maksimaalselt kuus kuud.

Meelis Tammre  
atestaat AKH 100605  
Maa-ameti litsents 020 MA-mh  
AS Rime Kinnisvara Vahendus  
hindamisosakonna juhataja

Agne Mägi  
hindaja

## I Hindamise eesmärk

Käesolevas töös on leitud objekti turuväärtus\*.

*Turuväärtus - on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks hindamishetkel minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimivas tehingus peale kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud informeeritult, kaalutletult ning ilma sunduseta.*

## II Ekspert hinnangu koostamise alused

Eesti Vabariigi seadusandlus;

Rahvusvahelised hindamisstandardid – IVS 1 – 4. Rahvusvaheline Varade Hindamisstandardite Komitee (International Valuation Standards. The International Assets Valuation Committee 1994). Tõlge EKHÜ 1997;

Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu tüüpstandard EVS 875;

EKHÜ Heade Tavade Koodeks.

## III Hindamise lähtematerjalid, esitatud dokumendid.

Tellija poolt edastatud informatsioon;

Objekti ülevaatus 07.02.2007.a;

Kinnistusregistri väljavõte;

Maa-ameti elektrooniline andmebaas;

Hoonestusõiguse leping.

## IV Kinnistu andmed

Hinnatav objekt	<b>Hoonestusõigusega koormatud kinnistu</b>
Aadress	<b>Tartu mnt 87D Lasnamäe linnaosa Tallinn</b>
Kinnistusjaoskond	Harju Maakohtu Tallinna jaoskond
Registriosi nr	<b>392301</b>
Katastritunnus	<b>78403:301:0480</b>
Sihtotstarve	100% ärimaa
Omanik	Tallinna linn
Avaldused	Puuduvad
Koormatised	*Hoonestusõigus tähtajaga 50 aastat AS HALRON GRUPP (reg.kood 10447191, Tallinna linn) kasuks. Hoonestusõiguse kohta on avatud reg.osa nr 393101.
Hüpoteegid	Puuduvad

## V Asukoht

Paiknemine	Hinnatav objekt asub Tallinnas Lasnamäe linnaosas Tartu mnt ja Peterburi tee ristmiku läheduses Tartu mnt 87D.
Kaugus Tallinna südalinnast	Ca 2 km.
Piirkonna hoonestus	Piirkond on hoonestatud valdavalt peale II Maailmasõda valminud korterelamutega ning tööstushoonetega. Piirkond on üha arenev, arendatakse nii elamu- kui äriotstarbelist kinnisvara.
Müra ja õhusaaste tase	Keskmisest kõrgem, kuna paikneb vahetult liiklustiheda Tartu mnt ääres.
Infrastruktuur	Olemas on vajalik infrastruktuur teede näol ning tsentraalsed kommunikatsioonid. Teedeühendus muude Tallinna piirkondadega on hea.

## VI Objektide kirjeldus

Pindala	5206 m <sup>2</sup>
Sihtotstarve	100% ärimaa
Iseloomustus	Tegemist on reljeefilt tasase krundiga, mis piirneb Tartu mnt-ga, Pallasti tänavaga ning analoogsete kinnistutega.
Hoonestus	Krundil asub kaasaegne autokeskus-kauplus.
Haljastus	Puudub.

## Hoone andmed

**Tegemist on kaasaegse ja väga heas seisukorras hoonega.**

Suletud netopind	4650 m <sup>2</sup>
Ehitusalune pind	2364 m <sup>2</sup>

## VII Tehnovõrgud

Veevarustus	Tsentraalne
Elektrivarustus	220V/380V
Kanaliseatsioon	Tsentraalne
Gaasivarustus	Tsentraalne

## VIII Turuanalüüs

Hindamishetkel on kinnistu koormatud hoonestusõigusega, kinnistul asub autokeskus-kauplus. Vara parima kasutusena näeksimegi kasutust ärimaana, milleks kinnistut hetkel kasutatakse.

Viimastel aastatel jätkunud majanduskasv on kergitanud kiiresti Eesti kinnisvarahindu, seda nii suurenenud sissetulekute ja järjest soodsamate laenuitingimuste tõttu kui ka elanikkonna soovist järjest kvaliteetsema kinnisvara järele. Pankade aktiivsete laenukampaniate ja ülisoodsate laenuitingimuste taustal on valdaval enamikul tarbijatest soov nii eluotstarbelist kui ka äriotstarbelist kinnisvara osta, mitte niivõrd palju üürida.

Hoonestamata kruntide vähesuse tõttu on vanemate hoonete müügitehingutes üha tuntavam krundi väärtuse osakaal. Sageli ei osteta mitte hoonet vaid asukohta, mistõttu paljud näiliselt kõrge hinnaklassiga vanemad hooned lähevad lammutamisele. Möödunud viie aasta jooksul on Tallinna südalinna siluett oluliselt muutunud ja vabu ehituskrunte jääb üha vähemaks. Mida väiksem on krundi pind, seda kõrgem on tema ühiku maksumus, kuid olulisem on ikka tulevane ehitusõigus. Koostatud detailplaneering ja võimalik ehitusprojekt muudavad kinnistu hinda oluliselt, sest nende koostamine Tallinnas on ajaliselt väga pikk ja vaeva nõudev protsess. Aktiivseim turuosa maaturul on elamumaa turg, järgnevad ärimaa ja tootmismaa.

Nii elamumaa kui ärimaa kruntide puhul on olulisemateks krundi väärtust mõjutavateks teguriteks asukoht, ehitusõigus ja varustatus infrastruktuuridega. Asukoha puhul on olulisemateks kriteeriumiteks paiknemine aktiivses elamis- või äritsoonis, hea juurdepääs ja nähtavus ning parkimisvõimalused.

Linnasiseselt on hoonestamata ärimaa turg küllaltki väheaktiivne kuna puudub piisav pakkumine, nõudlus ületab tunduvalt pakkumist. Samas võib tihti käsitleda ärimaana ka muude sihtotstarvetega (nt üld- või maatulundusmaa) maatükke, mille puhul on tõenäoline sihtotstarbe muutmine.

Ärimaa tehinguhinnad on linnast väljas ulatunud juba tasemeni 1200-1300 kr/m<sup>2</sup>, linnasiseselt on üldistusi raske teha, kuna siin mängib enam rolli maatükiga kaasnev ehitusõigus. Seetõttu võivad maatüki ruutmeetrile taandatud tehinguhinnad varieeruda väga suurtes vahemikes (nt 3 000-10 000 kr/m<sup>2</sup>). Seega on kesklinnas mõistlikum väljendada tehinguhinda läbi ehitusõiguse mahu (maksimaalne lubatav brutopind).

Investeeringuturg on jätkuvalt arendajakeskne, st kinnisvara valdkonda tehtavad suuremad investeeringud on üldjuhul seotud arendustegevusega. Siiski on toimunud ja toimumas üksikuid tehinguid äri- ja tootmisobjektidega. Tehingute hulk on piiratud eelkõige sellega, et kaasaegse pinna hulk on väikesemahuline ja omanikud-arendajad on pigem huvitatud vara jätkuvast omamisest ja rendituludest kui müügist. Müügiks puudub selge argument, sest on põhjendatud

ootus jätkuvaks hinnakasvuks. See on seotud eelkõige veelgi langevate tootlustega ehk siis 3-4%-line erinevus tootlustes võrreldes Põhjamaade pealinnadega võiks sellele tuginedes veelgi väheneda. Seda toetab asjaolu, et näiteks laenuitingimused on enam-vähem sarnased. Mõne aasta tagused ootused ca 10% tootlusele kesklinna büroohoonetelt on praeguseks ajaks kahanenud reaalselt 6,5-8% vahemikku.

2005 aastal toimusid tehingud Toompuiestee 18 ja Merivälja tee 1 kinnistutega. Viimastest tehingutest büroohoonetega on teada Maakri tn 23 ja nõ Šveitsi maja Roosikrantsi tänaval müügitehingud, kus tootluses oli 8% tasemel kuid mille parkimisvõimalused on äärmiselt piiratud ja kaubanduspinna osakaal minimaalne, Pärnu mnt endise ajakirjandusmajaga toimunud müügitehing, mille tootlus jäi 7,5% kanti ja 2005 aasta septembris tehtud tehing WW Passaazi hoonega Aia tänaval, kus tootluse suurusjärk oli 7%. Ahtri tn asuv büroohoone osteti 2006 mais tootlustasemel 6,5%. Üksikute vanalinna äripindade ja hoonetega on tehtud tehinguid ka madalamal tasemel.

Lasnamäe linnaosa ja Kesklinna linnaosa piiril asuv Sikupilli piirkond on juba nõukogudeajal väljakujunenud tööstuspiirkond ja elamispiirkond Tallinnas. Asukoht on hinnatud kõigi kommunikatsioonide olemasolu, teeninduspunktide ning kesklinna ja peamagistraalide lähedus tõttu. Olemas on hea teede- ja ühistranspordivõrk.

Vabu eraldiseisvaid äri- või tootmismaa krunte hinnatavas piirkonnas müügiks ei ole, samuti puudub pakkumine arvestatavate hoonekomplekside müügiks, üksikute müügiks pakutavate väiksemate hoonestatud kinnistute müüjate hinnasoov ületab üldjuhul investorite arusaama konkreetse objekti väärtusest. Kesklinna piirkonnas on pakkumisel üksikuid elamuehituseks sobivaid erineva hinnatasemega krunte.

Hinnatava objekti asukohta väärtustab eelkõige hea juurdepääs autotranspordiga, piisavad parkimisvõimalused, hoone hea seisukord ja analoogsete objektide müügipakkumiste puudumine. Miinusteks võib lugeda juurdeehitusvõimaluste puudumist

## **IX Hindamismeetod.**

Käesolevas eksperthinnangus on objekti turuväärtuse leidmiseks kasutatud rahvusvahelistele hindamisstandarditele IVS 1-4 vastavat **Diskonteeritud rahavoogude meetodit** (inglise keeles *Discounted Cash Flow Method*).

### **Diskonteeritud rahavoogude meetod**

Hindamine diskonteeritud rahavoogude alusel toimub kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude praeguse väärtuse kindlaksmääramises ning see arvutatakse alljärgneva valemi alusel:

$$V = \frac{CF_1}{(1+i)} + \frac{CF_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+i)^n} + \frac{CF_{müük}}{(1+i)^n} =$$

$$= \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} + \frac{CF_{müük}}{(1+i)^n}$$

kus  $CF_1 \dots CF_n$  - puhas tegevustulu/maksueelne rahavoog aastas;

$CF_{müük}$  - rahavoog kinnisvara müügist e. müügitulu;

$i$  - diskontomäär (kogukapitali rentaablus/omakapitali rentaablus).

Diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutatakse turuväärtuse, investeringu väärtuse, jätkuva tegevuse väärtuse, ettevõtte jm. väärtuste hindamisel.

Potentsiaalne kogutulu PKT (*potential gross income*).

Hindamist diskonteeritud rahavoo meetodil kasutame hoonestusõiguse lepinguid arvestades. Potentsiaalse kogutulu leidmisel kasutatakse alusena hoonestusõiguse seadmise lepingust hoonestusõiguse tasu näol tulenevat rahavoogu.

Kinnistu on hetkel koormatud hoonestusõigusega AS HALTRON GRUPP kasuks, tähtajaga 50 aastat. Hoonestusõiguse eest laekuv igaaastane tulu on 260 195,9 EEK.

Tegevuskuludega käesoleva hindamise puhul ei arvestata, kuna omaniku kanda varaga seonduvalt kulusid ei jää või on need marginaalsed. Samuti ei arvesta me vakantsusega.

Arvutuse teeme viie aasta rahavooanalüüsi põhjal.

Tehes arvutusi kinnisvara turuväärtuse hindamiseks NOI s.o. puhta tegevustulu alusel, siis ka seesmine tulumäär peab olema arvutatud NOI tasemel. Tulemus on **kogukapitali** seesmine rentaablus ehk tulumäär.

Kui viimaste aastate tulumäärad on olnud valdavalt vahemikus 8-9% suurusjärgus, siis viimase aja tehingute tulemused viitavad 7-8% tasemele büroohonete puhul, viimasel ajal ka harva juba alla selle. Probleemiks on tihtipeale heade ja tuntud rentnike puudumine, mis annaks investorile kinnitust rahavoogude püsivusest. Puhtalt tootmisotstarbeliste hoonete puhul oodatakse pisut kõrgemat tootlust kui südalinnas asuvate büroohonete puhul, kuid ka siin on kaasaegsete hoonete tootlused langenud 9-10% kanti.

### **Kapitalisatsioonimäär ja diskontomäär erinevus.**

Kapitalisatsioonimäär seob jooksvat tulu ja väärtust. Diskontomääras kasutatav tulumäär sisaldab kapitalisatsioonimäärale täiendavalt veel lisa, mis arvestab tulude ja väärtuse muutust.

Juhul kui rahavoo perioodi jooksul tulud ja väärtus tõuseb, siis on valem selline:

Disk.määr = Kap.määr + aastane kasv (%).

Kui tulud ja väärtus vähenevad, siis on märk vastupidine. Ehk tulude ja väärtuse kasvades on disk.määr kap.määrast alati suurem.

**Diskonteeritud rahavoogude meetodis** prognoosiperioodi lõpus leitava turuväärtuse leidmisel kasutatav kapitalisatsioonimäär erineb pisut **Kapitaliseeritud tulude meetodis** kasutatavast kapitalisatsioonimäärast. Diskonteeritud rahavoogude meetodis kasutatav kapitalisatsioonimäär on üldjuhul (kuigi mitte tingimata) veidi kõrgem kui Kapitaliseeritud tulude meetodis kasutatav, ja peaks peegeldama endas nii vara majandusliku eluea vähenemist prognoosiperioodil kui riski prognoosiperioodi lõpuaasta puhta tegevustulu (NOI) määramisel (mille põhjal siis määratakse vara võimalik turuväärtus prognoosiperioodi lõppedes).

Hindamisel kasutame müügihinna leidmisel kapitalisatsiooni- ja diskontomäärana võrdset määra 6,5%, kuna tegemist on kesklinna lähedal ja ärilisest seisukohast heas asukohas paikneva kinnistuga. Mida atraktiivsemas asukohas ja riskivabam objekt on, seda madalam on üldjuhul kapitalisatsioonimäär (hetkel on madalaimad kapitalisatsioonimäärad ca 6,5-8% saavutatud büroohonetel linna keskuses; majandus-teoreetiliselt on heas asukohas paikneva maa puhul tegemist madalama määraga võrreldes samas asukohas asuva hoonestatud maaga (hoonega)).

Mida pikem on prognoosiperiood, seda suuremad on riskid ja seda kõrgemat diskontomäära kasutatakse. Diskontomäärana valikul on oluline analüüsida kapitalituru ja kinnisvaraturu käitumist ja ootusi, samuti konkreetse objekti majanduslikke, füüsilisi ja muid riske võrreldes teiste analoogsete objektidega, millede alusel on tulumäärad tuletatud, ning konkureerivaid investeringuvõimalusi.

Diskontomäärana kasutame sama taset tulenevalt asjaolust, et rahavoo perioodi jooksul ei ole näha vara väärtuse või varast tulenevate tulude muutust.

Diskontomäär	6,5%					
Kapitalisatsioonimäär	6,5%					
Müügikulu	3,0%					
<b>Aasta</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
Potentsiaalne kogutulu	260196	260196	260196	260196	260196	260196
Vakants	0	0	0	0	0	0
Tegelik kogutulu	260196	260196	260196	260196	260196	260196
Tegevuskulud kokku	0	0	0	0	0	0
Puhas tegevustulu (NOI)	260196	260196	260196	260196	260196	260196
Diskonteeritud tegevuse puhastulu	244315	229404	215403	202256	189912	
Diskonteeritud tulu kokku					<b>1081291</b>	
Turuväärtus perioodi lõpus					4003015	
Müügikulud					120090	
Puhas müügitulu					3882925	
Diskonteeritud müügitulu					<b>2834072</b>	
Kinnistu turuväärtus					<b>3915364</b>	

Arvestades siintoodud tabelis saadud tulemust, saame hinnatav kinnistu turuväärtuseks kasutades Diskonteeritud rahavoogude meetodit ca **3 915 364 EEK**.

*\*Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid toksiliste või ohtlike ainete ega võimaliku saastatuse olemasolu kohta hinnataval objektil. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et eelpool nimetatud saastatust objektil ei ole. Juhul kui hindamisjärgselt ilmneb, et hinnatav objekt või selle läheduses asuv maa on saastatud, võib see vähendada hindamisaktis esitatud väärtust.*

#### **X Hindamistulemus**

Arvestades kinnisvaraturu hetkeseisu on AS Rime Kinnisvara Vahendus hinnangul **kinnistu reg.osa nr 392301** aadressil **Tartu mnt 87D Lasnamäe linnaosas Tallinnas** turuväärtus hindamishetkel s.o 20.02.2007.a:

**3 915 000 EEK (kolm miljonit üheksasada viisteist tuhat Eesti krooni)**

**Arvestades objekti koormatust hoonestusõigusega, võib likviidsust pidada keskmisest madalamaks. Esitatud hinnangu täpsuseks võib pidada ±10%.**

*\*Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid toksiliste või ohtlike ainete ega võimaliku saastatuse olemasolu kohta hinnataval objektil. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et eelpool nimetatud saastatust objektil ei ole. Juhul kui hindamisjärgselt ilmneb, et hinnatav objekt või selle läheduses asuv maa on saastatud, võib see vähendada hindamisaktis esitatud väärtust.*

*\*Käesolevat hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid käesolevale aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui käesolevat hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga eelnevalt kirjalikult kokku leppida.*

*\*Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eespool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil.*

- Käesolevas eksperthinnangus toodud andmed on hindaja poolt esitatud tõeselt ning hindamistulemus on leitud osapoolte ja kolmandate isikute huvidest sõltumatult.
- Hindaja ja kinnisvarabüroo kohustuvad tagama tellija ja/või omaniku poolt esitatud informatsiooni ja dokumentide konfidentsiaalsuse, v.a juhud kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab eesti kinnisvara hindamise standardseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Mitte keegi peale hindamisaruandes nimetatud isikutele ei ole hindajat hindamistoimingus abistanud.
- Hindamistoimingus kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.
  
- Käesolev eksperthinnang on koostatud 7 leheküljel ja 3 lisa:
  - Lisa 1: Vaated objektist, asukoht.
  - Lisa 2: Maa-ameti väljavõte.
  - Lisa 3: Kinnistusregistri väljavõte.